

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Königstein

### 2-Fam.-Haus in attraktiver Lage für Kapitalanleger oder Selbstnutzer in Königstein OT Mammolshain



Objekt-Nr. **OM-276677**

#### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Contentus GmbH

Kronthaler Str. 12A  
61462 Königstein  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |              |                       |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1969                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung     |
| Grundstücksfläche | 483,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 5                     |
| Zimmer            | 8,00                  | Badezimmer   | 3                     |
| Wohnfläche        | 239,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                     |
| Nutzfläche        | 20,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                     |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Sonstiges             |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses 2-Familienhaus liegt versteckt hinter Bäumen in einer ruhigen Seitenstraße in Königstein-Mammolshain.

Die im Jahr 1969 in Massivbauweise errichtete Immobilie verfügt über zwei identisch geschnittene Wohnungen im Erd- und Obergeschoss von jeweils ca. 85 m<sup>2</sup>. Im Untergeschoss befindet sich eine zu Wohnzwecken ausgebauten Nutzfläche von ca. 68 m<sup>2</sup>.

**Erdgeschoss:**

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine lichtdurchflutete 3,5-Zimmerwohnung. Die Wohnung verfügt über ein großes Wohnzimmer; zwei Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad welche für höchsten Wohnkomfort sorgen. Die Wohnung verfügt zudem über ein separates Gäste-WC. Der nach Südwesten ausgelegte Balkon ist direkt vom Wohnbereich begehbar. Von der Garage gelangen Sie trockenen Fußes ebenerdig in die Wohnung. Die EG-Wohnung ist aktuell noch bis zum 30.04.2024 vermietet und steht Ihnen im Anschluss zur freien Nutzung zur Verfügung.

**Obergeschoss:**

Das erste Obergeschoss bietet eine ähnlich geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung, von wo aus Sie insbesondere vom Balkon einen wunderbaren Fernblick auf das Rhein-Main-Gebiet haben. Die Wohnung kann mit wenig Aufwand wieder vermietet oder modernisiert werden.

**Untergeschoss:**

Im UG steht Ihnen eine kompakte 2-ZKB-Wohneinheit zur Verfügung, welches Gestaltungsspielraum für einen Mehrgenerationenhaushalt oder als Bürofläche bietet. Auch die moderne Heizungsanlage sowie ein weiterer großzügiger Abstellraum im Treppenhaus sind hier untergebracht. Von der UG-Wohnung gelangen Sie direkt in den angrenzenden Garten. Aus gesundheitlichen Gründen wurde die Renovierung der UG-Wohnung seinerzeit nicht abgeschlossen und bietet hier weiteren Gestaltungsspielraum für den neuen Besitzer. Aufgrund der Bauart des Objekts ist die Deckenhöhe etwas niedriger als in den beiden oberen Wohneinheiten.

**Garten:**

In dem kleinen entzückenden Garten können Sie mit der Familie und Freunden schöne Stunden im Freien verbringen, Sonne tanken, grillen und die Seele baumeln lassen.

Seitlich des Hauses befindet sich eine geräumige Einzelgarage mit elektronischem Sektionaltor, sowie zwei Stellplätze vor dem Haus.

Beheizt wird das Haus mit Heizöl und Holz. Im Obergeschoss steht Ihnen zudem ein hochwertiger Kachelofen für die Befeuerung mit Holz zur Verfügung.

Die Jahresnettokaltmiete für die EG-Wohnung beträgt aktuell TEUR 10,2 und kann mit der Fertigstellung der beiden weiteren Wohnungen auf ca. TEUR 32 ausgebaut werden.

Aufgrund der attraktiven Lage sowie er sich darüberhinaus bietenden Flexibilität eignet sich die Immobilie bei entsprechender Vollvermietung gut als Kapitalanlage. Alternativ ist auch eine Selbstnutzung, ein Mehrgenerationen-Haus oder ein Neubau auf dem Grundstück möglich.

## Ausstattung

Die obere Geschossdecke ist im Zuge der damaligen Modernisierung (2018) gedämmt sowie die EG-Wohnung auf den aktuellen Stand gebracht worden.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Die EG- Wohnung wurde 2018 hochwertig renoviert. Im Zuge dessen wurde auch hochwertiger Vinylboden verlegt.

## Lage

Königstein-Mammolshain, ein Ortsteil von Königstein im Taunus, liegt im Hochtaunuskreis in Hessen, Deutschland, und ist für seine reizvolle, hügelige und walddreiche Landschaft im südlichen Taunus bekannt. Mammolshain zeichnet sich durch seine Apfelweinkultur und -produktion aus, wobei der Ort von Streuobstwiesen umgeben ist. Die lokale Wirtschaft ist klein und tendenziell auf Landwirtschaft und kleinere Dienstleistungsunternehmen ausgerichtet. Die Verkehrsanbindung ermöglicht es, nahe gelegene Städte wie Königstein und Frankfurt am Main sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. In der Umgebung können Bewohner und Besucher zahlreiche Outdoor-Aktivitäten genießen und von einer eher ruhigen, ländlichen Lebensweise profitieren.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 163,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten



Garten II

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

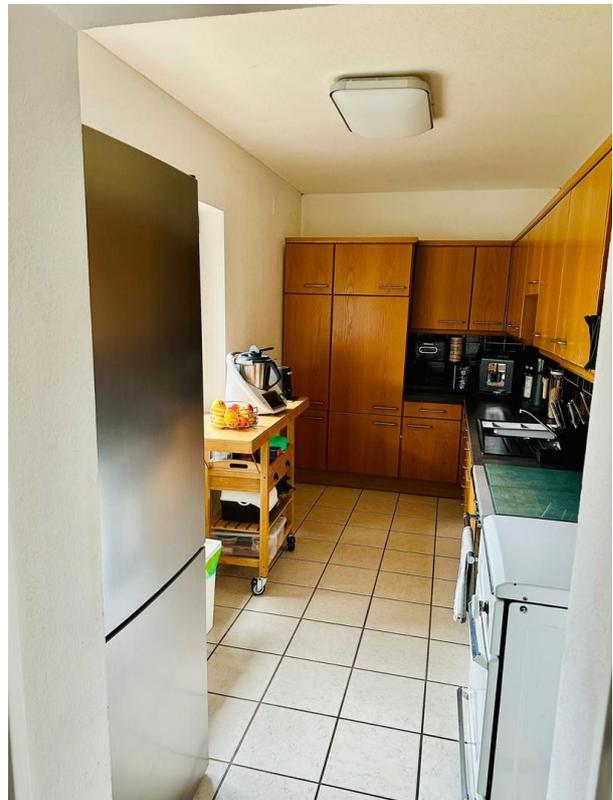
# Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Ankleideraum



Ankleideraum



Bad

# Exposé - Galerie



Flur

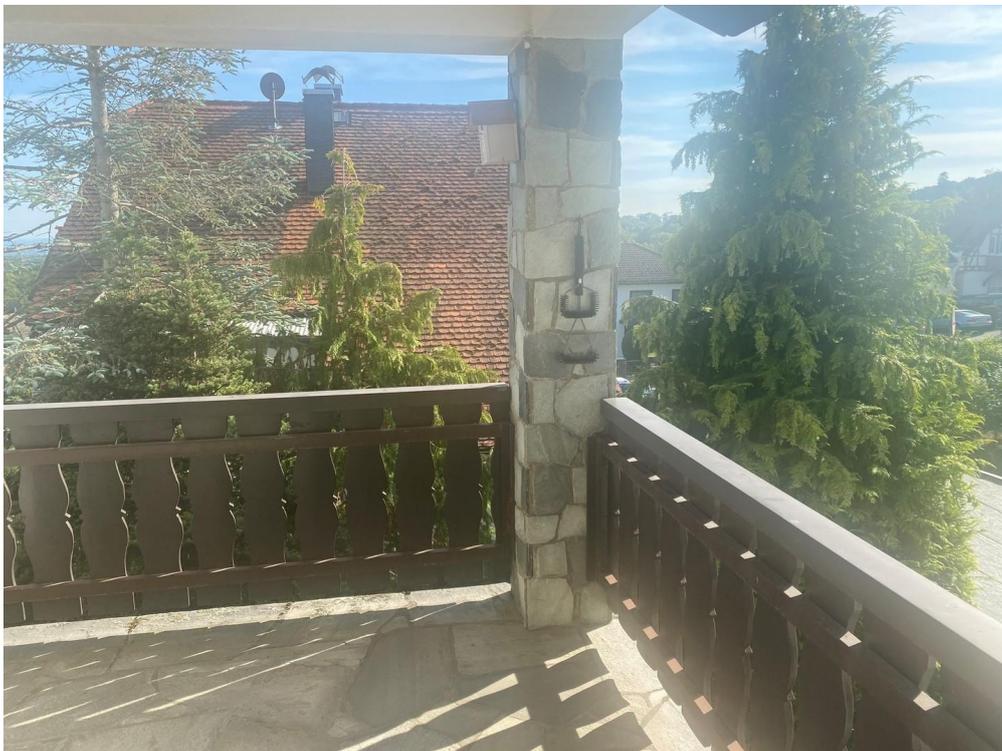


Flur und Zugang Garage

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



OG - Balkon

# Exposé - Galerie



OG - Blick von der Terasse



OG - Garderobe und Flur

# Exposé - Galerie

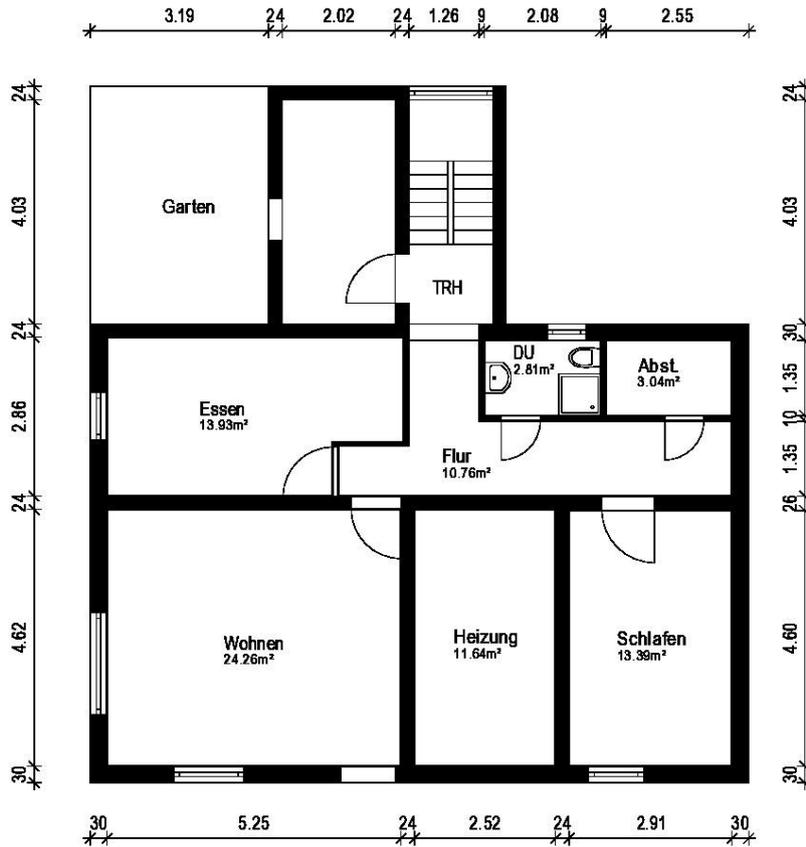


OG - Wohnzimmer



OG Schlaf-oder Ankleidezimmer

# Exposé - Grundrisse



Erstellt von: 1000hands - www.grundriss.com - Tel.: (030) 609 8445 23

|             |       |                                       |
|-------------|-------|---------------------------------------|
| Gebäude     |       | MFH                                   |
| Ort/Adresse |       | 61462 Königstein, Kronthaler Str. 12A |
| Planinhalt  |       | Untergeschoss                         |
| Maßstab     | 1:100 | Datum                                 |
|             |       | 14.11.2023                            |
| Objekt-Nr.  | -     | Plan-Nr.                              |
|             |       | 1                                     |



Aufmaß - CAD-Service - Pläne

# Exposé - Grundrisse

